LITORALPRESS

Fecha: 21-06-2025
Medio: Diario Financiero
Supl. : Diario Financiero - Señal DF Sabado
Tipo: Noticia general
Título: Los grandes propietarios comerciales del centro de Santiago, la zona que reducirá hasta en 50% sus contribuciones

Pág. : 4
Cm2: 675,6

Tiraje: 16.150
Lectoría: 48.450
Favorabilidad: No Definida

Los grandes propietarios comerciales del centro de Santiago,

la zona que reducirá hasta en 50% sus contribuciones

El cambio del SII al impuesto territorial tendrá efecto en un sector donde predominan los tradicionales grupos Matte y Luksic, familia Cousiño e Independencia AGF, y se abrieron paso inversionistas como BTG y los clanes Hites y Ergas, entre otros. Todos atentos al nuevo escenario tras años de desaceleración en el comercio y las oficinas.

POR JORGE ISLA

Es la sede del Gobierno y mantiene la mayor afluencia de personas en la capital, pero lo cierto es que el centro de Santiago ha venido sufriendo en los últimos años un paulatino declive en la actividad comercial y de oficinas de las que fue epicentro por décadas.

Entre los síntomas principales está la migración de las sedes corporativas a la zona oriente de la capital y un sostenido cierre de locales comerciales -estimado en el orden de 900 iniciativas en cinco años desde fines de 2019 según la consultora GPS Property en su registro al cierre del año pasado-, al punto que un 60% de los locatarios vigentes declaraba tener recintos vacíos en los alrededores de su negocio de acuerdo a una encuesta de la Cámara Nacional de Comercio (CNC) realizada en la misma época, además de una alta percepción de inseguridad que sigue en alza.

Y el escenario no es mejor en el caso de las oficinas. Sin levantar cabeza desde el estallido social y la pandemia, el rubro sigue anotando el peor desempeño del mercado en esa comuna, con 63.117 m2 disponibles en el primer trimestre de este año que situaron la tasa de vacancia a 15%, muy por encima del 9,9% a nivel de la Región Metropolitana, según un análisis de Colliers.

Un cuadro que tuvo en cuenta el del Servicio de Impuestos Internos al anunciar este lunes un cambio al impuesto territorial que reducirá las contribuciones para un 95% de los locales comerciales y oficinas en la mayor parte del centro de Santiago. "El cierre y desplazamiento de tiendas y negocios, ha impactado negativamente en la demanda de la comuna y confianza de inversionistas y residentes. El centro de Santiago ya no presenta el auge comercial histórico, sin repuntar en el último tiempo", argumentó el director del SII, Javier Etcheberry.

La medida que regirá a partir del segundo semestre elimina el factor comercial aplicado a bienes raíces en sectores comerciales del casco histórico y beneficiará a unos 3.400 establecimientos y oficinas.

Mientras el sector está a la espera de conocer en detalle la resolución prevista para los próximos días, expertos sacan las primeras conclusiones sobre la eliminación del último factor comercial vigente en el cálculo del impuesto territorial en el país. Para el socio de CBC Abogados, Sebastián Benedetti, la medida corrige una "distorsión que elevaba artificialmente los avalúos fiscales y contribuciones de locales y oficinas, aplicando sobrecargas tributarias que no reflejaban la realidad económica", en tanto el vicepresidente de Colliers Chile, Reinaldo Gleisner, indicó que "la reducción puede ser un reconocimiento del SII al deterioro de valor muy significativo de los locales comerciales en el centro de Santiago , que posiblemente en la actualidad esté por sobre el 50% en comparación a 2019, en particular en ubicaciones como los paseos Ahumada y Huérfanos".

Los grandes propietarios

Tras enfrentar las dificultades del último quinquenio, los mayores propietarios de espacios comerciales y de oficinas en Santiago Centro han mantenido en general sus posiciones (ver mapa) a la espera de un repunte e, incluso, algunos han lanzado iniciativas de desarrollo buscando efectos positivos en el entorno o han reconvertido el rumbo de su negocio inmobiliario.

En el listado destaca el Grupo Matte. Luego de aportar a la renovación de la Plaza de Armas con un boulevard gastronómico y la remodelación del Portal Fernández Concha pocos meses antes del estallido social, en la actualidad impulsa la rehabilitación del edificio Victoria, en la intersección de Huérfanos y San Antonio, con el cambio de parte importante de su uso desde oficinas -que representan más de la mitad del portafolio inmobiliario del grupo- a departamentos. Principalmente a través de Bice Vida Compañía de Seguros, el conglomerado mantiene una cartera que incluye a varios inmuebles emblemáticos: los pasajes Matte, Agustín Edwards y Aníbal Pinto, el Edificio y la Galería Victoria, la placa comercial del Portal Fernández Concha y Edificio Nueva York #9, locales en el Paseo Phillips y el Portal Bulnes, así como distintos puntos de Ahumada, Huérfanos y Agustinas, más pisos de oficinas en los edificios ubicados en Teatinos #220 y #248. Y a estos se suman inmuebles a través de distintas sociedades de Forestal O'Higgins, la matriz del grupo, en los últimos dos edificios antes señalados, así como plantas en la torre de Teatinos #280 y en Agustinas #1235 (ubicados fuera del perímetro de la zona definida en la resolución del SII). En total, en la industria estiman que el conglomerado tiene del orden de 500 inmuebles en la zona.

Junto a otros actores tradicionales en el sector como las familias Cousiño (edificio y galería Crillón en el sector de Ahumada y Agustinas) y Luksic (con un conjunto de propiedades en la manzana que ocupa el Banco de Chile), un activo gestor en la zona es el clan Hites. A través de Grupo Inmobiliario Nialem está presente en el Mall Espacio M (abierto en 2012 en el que fue la histórica sede de El Mercurio) y el Edificio Ariztía, emblemática construcción en la confluencia de las calles Nueva York y La Bolsa, junto a la propiedad de varios edificios y placas comerciales, especialmente a lo largo de la calle Moneda.

Además de actores institucionales como Independencia AGF —uno de los grandes propietarios y arrendadores de edificios de oficinas y numerosos locales comerciales- y BTG Pactual Renta Comercial con los mall El Centro e Imperio, también destaca la presencia de la familia Ergas, que en 2019 adquirió la casona patrimonial en Monjitas y Miraflores que estuvo en manos del Partido Radical en la década de los 70.

Al lado de las sociedades de mayor peso en el casco histórico de la capital, en el sector destacan a un conjunto de inversionistas que tienen oficinas y establecimientos comerciales, como es el caso del empresario Faustino Alonso —controlador de los hoteles Diego de Almagro-, la familia Alvo, dueña del exHotel Tupahue, y la sociedad entre Luis Alberto Akel, Carlos Massú, Salomón Minzer y Cristián Jijena, que en 2017 adquirió el edificios de oficinas de Huérfanos 1072 que fue propiedad sucesivamente del exBanco Concepción, Corpbanca e Itaú. Para las dos últimas propiedades, existen planes de reconversión espacios de oficinas -para abordar la alta vacancia- apostando a la demanda residencial.